

## **Evolução Histórica E Limitação Ambiental Da Propriedade: Reflexos No Registro De Imóveis**

### **Historical Evolution and Environmental Limitation: Reflections In the Real Estate Registry**

José Izecias de Oliveira<sup>1</sup>

**Resumo:** O artigo tem como objeto de pesquisa a propriedade privada, compreendida historicamente como detentora de papel fundamental na construção da sociedade ocidental. A religião doméstica é essa centralidade da inteligência humana que desde sempre estrutura a propriedade privada nas populações antigas da Itália e da Grécia. O altar é o elo que liga a família a terra, criando uma propriedade privada que pertence a uma família, a um culto, a uma religião. Um salto histórico de grande importância é o marco da Revolução Francesa (1789), que coloca termo à concepção medieval de propriedade, então consolidada na supremacia da propriedade fundiária. Com a estruturação da grande indústria, promovido pela procura em larga escala dos produtos manufaturados, mais um período é inaugurado, tendo como carro chefe a propriedade imobiliária. Funda-se a lógica para a escolha do modelo de direito escolhido, com a propriedade privada como pedra angular, alimentando a necessidade de legitimação da acumulação de bens do nascente modo de produção capitalista. Na contemporaneidade brasileira, a Constituição Federal de 1988 irá reafirmar o direito de propriedade privada e inovar com a necessidade de cumprimento de sua função social. A partir das especificidades da função social da propriedade urbana e rural, constrói-se o princípio da função socioambiental da propriedade, com reflexos diretos de limitação e imposições registrais na propriedade privada, como se mostra a partir das Unidades de Conservação, das Reservas Legais e Áreas de Preservação Permanente.

**Palavras-chaves:** propriedade privada; limitação ambiental da propriedade; função social; função socioambiental; registro e averbação.

**Summary:** the article has as object the private property search, understood historically as having a key role in the construction of Western society. Domestic religion is this centrality of human intelligence which has always privately owned structure in ancient populations of Italy and Greece. The altar is the link that connects the family land, creating a private property that belongs to a family, a cult, a religion. A historical leap of great importance is the landmark of the French Revolution (1789), which puts an end to the medieval conception of property, then consolidated in supremacy of land ownership. With the structuring of major industry, promoted by the large-scale demand of manufactured products, another period is opened, with the flagship real estate property. Is the rationale for choosing the right model chosen, with private property as a cornerstone, feeding the need for legitimation of acum.

**Keywords:** private property; environmental limitation of property; social function; social and environmental function; registration and registration.

---

<sup>1</sup> Doutor em Educação: Estado e Políticas Públicas. Advogado e Engenheiro Civil. Atualmente é professor do Curso de Direito da FANAP e Diretor Geral do Instituto de Educação, Cultura e Meio Ambiente (ECMA). Foi Ouvidor e Diretor Geral do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO) e Reitor fundador da Universidade Estadual de Goiás (UEG). Email: [izecias@bol.com.br](mailto:izecias@bol.com.br)

## **Introdução**

A pesquisa que se empreende toma como objeto a propriedade privada, tema que ocupa a centralidade do processo histórico de desenvolvimento da humanidade, além de apresentar uma dinâmica peculiar que se entrelaça às conquistas dos direitos fundamentais. Sua atualidade é indiscutível, em especial pela seara de polêmicas e debates que a abordagem contemporânea vem oferecer, quase sempre envolvendo esse novo papel da função social da propriedade.

O desenvolvimento do artigo científico procura apresentar um panorama da evolução histórica da propriedade privada, que remonta ao período antigo dos gregos e romanos, sem deixar de apresentar as transformações ocorridas em face das revoluções Industrial e Francesa, nos séculos XVII e XVIII, na sociedade ocidental. Um dos propósitos é apreender as várias manifestações históricas que limitam a propriedade privada, mormente aquelas a ela imputadas em decorrência das questões ambientais.

Outro objetivo em destaque tem a ver com os reflexos que as limitações provocam em relação às obrigações registrais na esteira da Lei de Registros Públicos. Para a consecução de tais questões, recorre-se ao acervo doutrinário e jurisprudencial com referência na área, sem deixar de se aprofundar nos diplomas legais como o Novo Código Florestal e a lei que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, instrumentos basilares da pesquisa.

Diante dos propósitos elencados, aborda-se o contexto histórico dos direitos de propriedade, a começar pela concepção primitiva, com vistas a alcançar o estágio da expansão da propriedade privada imobiliária, passando pelo marco da Revolução Francesa e o papel de alguns pensadores que abordam o tema da propriedade, como em Rousseau.

O passo seguinte é a abordagem da construção histórica da função social da propriedade, suas limitações enquanto componentes, urbana e rural, no ordenamento jurídico brasileiro. Completa-se a análise com as limitações ambientais e seus reflexos como obrigações registrais acerca da propriedade urbana e rural, quando se toma como análise os diplomas legais que dispõem sobre as Unidades de Conservação e o Código Florestal Brasileiro.

### **1. Contexto Histórico Dos Direitos De Propriedade**

Uma percepção mais acurada da formação da propriedade privada, peça que ocupa posição privilegiada no desenvolvimento da humanidade, pode ser formada a partir de um

movimento que se desloque dos tempos atuais até os idos da sociedade instituída pelos gregos e romanos na idade antiga.

### 1.1 Concepção Primitiva Da Propriedade

Uma obra chama atenção, na abordagem do objeto propriedade privada, ao focar o papel histórico que as crenças tiveram na criação das leis e das instituições. Fustel de Coulanges aprofunda, em *A cidade antiga*, estudos sobre o culto, as instituições e o direito da Grécia e de Roma, assim situando a propriedade privada da terra: “de todas essas crenças, de todos esses costumes, de todas essas leis, resulta claramente que foi a religião doméstica que ensinou o homem a apropriar-se da terra e assegurar-lhe seu direito sobre a mesma” (COULANGES, 1975, p.55).

A religião doméstica é essa centralidade da inteligência humana que desde sempre estrutura a propriedade privada nas populações antigas da Itália e da Grécia. Compreende o autor que foram as religiões e não o Direito que a princípio garantiram o direito à propriedade. A força desse vínculo, ao remeter ao tema dos cemitérios das famílias, fica explícita por Coulanges (1975, p. 54) ao destacar que “a família apropriou-se da terra, sepultando nela os seus mortos, ficando-se lá para sempre. A Sepultura estabelecia o vínculo indissolúvel da família com a terra; isto é, a propriedade”.

A ligação entre o espaço territorial e a religião doméstica estabelecerá a primeira noção de propriedade, incorporando seu caráter *inalienável*. Nesses seis a sete séculos que antecedem ao advento do Cristianismo, que colocará fim à sociedade antiga, depreende-se que a propriedade não podia ser confiscada em proveito do credor, como mostra o autor:

O corpo do homem responde pela dívida, mas não a terra, porque esta é inseparável da família. Será bem mais fácil escravizar o homem do que tirar-lhe um direito de propriedade, que pertence mais à família do que a ele próprio; o devedor está nas mãos do seu credor: sua terra, de algum modo (sic), acompanha-o na escravidão (COULANGES, 1975, p. 57).

As palavras do historiador mostram que o altar é o elo que liga a família<sup>2</sup> a terra, ao criar uma propriedade privada que pertence a uma família, a um culto, a uma religião. Essas três coisas fundam e estabelecem solidez às sociedades grega e italiana: a religião doméstica, a família e a propriedade. Dessa forma entrelaçados, serão os elementos centrais constitutivos da inteligência humana por vários séculos.

---

<sup>2</sup> A ligação se dá pela família e não pelo indivíduo. Naquele solo ela fixará residência permanente e não o abandonará senão em caso de força maior que lhe imponha constrangimento. É, sem dúvida, uma propriedade inalienável legitimamente constituída como bem de família.

O salto histórico de importância indiscutível é marcado pela Revolução Francesa (1789), que põe termo à concepção medieval de propriedade, nas palavras de Rodrigues (1993, p. 78), sendo “substituído pelo conceito unitário de propriedade, peculiar ao Direito Romano, e onde o proprietário é considerado senhor único e exclusivo de sua terra”.

## 1.2 Expansão Da Propriedade Privada Mobiliária

A revolução política citada, no entanto, é precedida pela primeira Revolução Industrial, que inicia o esboço do que será conhecido como Idade Moderna. De fato, o movimento que transforma o cenário econômico do ocidente tem suas bases, nas palavras de Wolkmer (2011, p. 183):

[...] na expansão comercial, pelo início da grande produção manufatureira, pela formação de impérios financeiros, pelas sociedades por ações, e no século XVI, com a descoberta do Novo Mundo, a propriedade privada mobiliária torna-se mundial. [...] A nova forma de propriedade que ganha destaque nessa fase, principalmente com a Revolução Industrial, responsável pelo câmbio do período manufatureiro ao período do maquinismo, é a propriedade industrial, que vem se juntar à propriedade imobiliária.

Os novos tempos colocam fim a supremacia da propriedade fundiária, estabelecida eminentemente em bases agrícolas. Não menos que Marx e Engels<sup>3</sup>, *apud* Wolkmer (2011), reconhecem nos séculos XVII e XVIII um novo período da propriedade privada, marcados pela sobreposição do comércio e da navegação em relação à manufatura, no contexto das lutas de classes da época. Mais um período da propriedade privada é inaugurado, tendo como carro chefe o nascimento da grande indústria, promovido pela procura em larga escala dos produtos manufaturados. É a propriedade imobiliária dando seus primeiros passos em estruturação e consolidação.

Na esteira desse processo, não se pode olvidar do papel do Estado como hoje o conhecemos, concebido pelos idealizadores políticos que construíram o discurso que sustentou a Revolução Francesa. Engels (1985) situa a origem desse Estado e sua função em relação à família e a propriedade, como instituição para proteger as riquezas recém-adquiridas por cada indivíduo e que consagrasse a propriedade privada.

Na obra de Engels, *A origem da família, da propriedade privada e do Estado*, a centralidade das análises da propriedade e suas transformações se dão pela categoria dialética da produção material dos meios de vida. Nessa direção, o que mais importa é conhecer as condições materiais históricas da sociedade em apreço, que irá sustentar, na compreensão do

---

<sup>3</sup> A *ideologia alemã* é a obra citada por Wolkmer. São Paulo: Moraes, [s/d].

autor, motivação para a incorporação do direito romano pela burguesia emergente. Ou seja, a lógica para a escolha do modelo de direito escolhido, que elege a propriedade privada como pedra angular, tem tudo a ver com a necessidade de legitimação da acumulação de bens do nascente modo de produção capitalista.

De forma curiosa, vale ressaltar, a análise dialética pelo materialismo histórico, desenvolvida em Engels por volta de um século após a Revolução Francesa, encontra sintonia nas palavras de um de seus maiores idealizadores: Jean-Jacques Rousseau. Em sua obra intitulada *Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens*, defendida como monografia junto a Academia de Dijon, no ano de 1753, o segundo trabalho do então pouco conhecido pensador critica duramente a sociedade burguesa, sustentada acima de tudo pelos privilégios da riqueza e pela posse da propriedade.

Com essa obra o pensador genebrino inicia provavelmente o maior e mais consistente discurso com vistas a abalar as bases do nascedouro modelo econômico capitalista. Rousseau ataca os pilares dos direitos individuais e do direito de propriedade, estruturados por John Locke, como se pode ver ao longo de sua obra intitulada *Segundo tratado do governo*<sup>4</sup>. A riqueza é apresentada por Locke não apenas como um privilégio, mas acima de tudo como uma forma de dominação dos ricos.

Na verdade, Rousseau (2006) assegura que a propriedade privada é a essência dos males sociais da época, assertiva que ocasionou profunda indignação em seus julgadores na academia, transformados em seus algozes<sup>5</sup>. O contexto da época é assim descrito pelo jurista Comparato (2011, 226-227).

Tudo que a nova classe burguesa queria era a apresentação do direito de propriedade privada como pura liberdade individual, no mesmo nível da liberdade de expressão, ou de reunião [...]. A extraordinária concentração de poder econômico privado, que o capitalismo desenvolveu em progressão geométrica após a Revolução Industrial passou, dessa forma, a ser considerado um autêntico direito natural, protegido e reforçado pelo Estado, como meio de garantia contra o abuso de poder político.

Chama à atenção a preocupação de Rousseau (2012) com a criação de mecanismos preventivos em relação à desigualdade social no que se refere à prevalência do interesse público sobre o privado, das vontades coletivas sobre as individuais, como que vislumbrando os desdobramentos que o capitalismo iria desencadear, a partir da primeira Revolução

<sup>4</sup> Em Comparato (2011, p. 223) pode-se ver os comentários dos parágrafos 27, 28, 32, 33, 40 e 48 da obra de Locke. O Segundo tratado do governo, em que se estabelecem os pilares do discurso que elevou a burguesia à condição de classe dominante, com a queda do absolutismo, apoiados na defesa da propriedade privada.

<sup>5</sup> Comparato (2011, p. 236) relata que “na ata da sessão em que foram examinados os trabalhos do concurso, ficou registrado: ‘Ela [Academia] não terminou de ler [a monografia de Rousseau], em razão de sua extensão e pelo fato de ser contrária à tradição (*en raison de sa mauvaise tradition*)’”.

Industrial. Em uma de suas últimas obras, *Das confissões* (1771), livro décimo primeiro, ele é incisivo na advertência de que o interesse privado, tendo na propriedade a pedra de toque, jamais produziu algo de grande e nobre.

A sustentação para essas duras palavras, no momento em que já se aproximava do final de sua vida, são na realidade uma reafirmação amadurecida de suas textuais, que se encontram na obra do Contrato Social: “nada é mais perigoso do que a influência dos interesses privados nos assuntos públicos, e o abuso das leis pelo Governo é um mal menor do que a corrupção do legislador, consequência infalível [da preponderância] dos propósitos particulares” (ROUSSEAU, 2012, p. 80-81).

Sua veemente defesa à regeneração dos costumes, em especial no trato com o interesse público, alcançará os serviços públicos e a propriedade, no capítulo em que trata dos deputados ou representantes. De forma taxativa prevê que o Estado beira a ruína quando o serviço público deixa de ser a principal atividade dos Cidadãos, quando eles preferem servir-se dele ao invés de servir a ele. Palavras bem atuais para os escândalos de grande envergadura que assolam o país nesses meados da segunda década do século.

## **2. Função Social E Limitação Da Propriedade No Brasil**

A nação brasileira, seguindo o exemplo das sociedades ocidentais, também se estruturou em torno da temática da propriedade da terra. Parece que não poderia ser diferente para um país com mais de 8,5 milhões de quilômetros quadrados, colonizado pelo Império Português a partir das Capitanias Hereditárias e das Sesmarias, que foram utilizadas como estratégia para ocupação da terra e defesa dos limites territoriais.

### **2.1 Direitos De Propriedade E Função Social**

Os direitos à propriedade privada brasileira, concebidos como de caráter absoluto e individualista, inviolável, então consagrados na Constituição do Império (1824) e nas Constituições de 1891 e 1934, na Primeira República; porém deslocam-se, de forma progressiva, nos primeiros passos para a afirmação da função social nas Constituições de 1946 e 1967. Não sem antes se apresentar como marco referencial na política fundiária brasileira, em nível de lei ordinária, como bem descreve o artigo 2º, *caput*, do Estatuto da Terra: “É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, nos termos desta Lei”.

A afirmação ganhará contornos constitucionais apenas 24 anos depois, na Constituição Federal de 1988, que recepciona o Estatuto da Terra e reafirma o direito de propriedade - em seu art. 5º, inciso XXII – para, em seguida inovar, com a necessidade de cumprimento de sua função social, como estabelece o inciso XXIII do mesmo artigo. Em outras palavras, o exercício do direito de propriedade não pode ir contra interesse social e coletivo.

Nas palavras de Dabus (2012, p. 106), “ao mesmo tempo em que é regulamentado como direito fundamental, revela-se o interesse público da utilização da propriedade tendo em vista os anseios da sociedade”. Confirma-se um dos princípios basilares da ordem econômica nacional, como garantia à geração e circulação de riqueza, ao mesmo tempo em que se consagra o marco regulatório a delimitar a sua utilização: cumprir função social.

Na esteira da Constituição Federal, o projeto de reformulação do Código Civil brasileiro, com larga participação de renomados juristas, dentre eles Miguel Reale, estabelecerá de forma clara que ‘a propriedade cumprirá sua função social’, como se vê no art. 1228. O fato é que o tema da limitação da propriedade navega pelas águas que banham o direito público e o direito privado, correlacionando inúmeros institutos que alimentam doutrinares e legisladores.

## 2.2 Requisitos Sociais Da Propriedade Urbana E Rural

Vale ressaltar as distinções que o ordenamento jurídico brasileiro estabelece para a definição da função social da propriedade, em suas modalidades rural e urbana, como insculpido na Constituição Federal no capítulo 5º dos direitos fundamentais. Para a propriedade rural privada, o art. 186, CF, no capítulo da Política Agrícola e Fundiária e da Reforma Agrária, do título da Ordem Econômica e Financeira, diz em suas textuais:

A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I – aproveitamento racional e adequado; II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Os quatro requisitos apresentados<sup>6</sup>, que devem ser cumpridos simultaneamente, envolvem o aproveitamento racional, a adequação na utilização dos recursos naturais, a observância regulatória das relações de trabalho e a exploração da propriedade rural, que

---

<sup>6</sup> Cujas referências já se faziam constar no Estatuto da Terra, sofrendo pequenos ajustes, em especial quanto à temática ambiental, e definindo seus contornos à propriedade rural.



imponha bem-estar não apenas aos proprietários, mas contemple os trabalhadores que exercem seu ofício na terra. Implica dizer que a ausência de qualquer deles incorre em descumprimento da função social da propriedade rural.

De outra forma a Carta Maior do país remete ao papel social da propriedade urbana, no título da Política Urbana, do mesmo capítulo da Ordem Econômica e Financeira, ao prescrever no *caput* do art. 182 e em seu parágrafo 2º:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. [...] A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas pelo seu Plano Diretor.

A função social da propriedade urbana, como preceitua a Constituição brasileira, se encontra em fina relação com as funções sociais impostas às cidades na garantia do bem-estar de seus habitantes. Nesses termos, falar em função social da propriedade privada urbana implica em conhecer um dos mais importantes instrumentos do planejamento municipal, seu Plano Diretor, instituído pela Lei n. 10.257/01.

A lei citada é conhecida como Estatuto da Cidade, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição, estabelecendo como exigência para a propriedade urbana cumprir sua função social as ordenações do Plano Diretor, assegurando, como se vê no art. 39, “o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes desta lei”. O Estatuto em apreço não deixa de ser uma importante referência legal ao conjunto de limitações que se impõe à propriedade privada.

Na esteira do tema, a propriedade privada apresenta um leque de limitações em relação aos seus direitos, mormente decorrentes do instituto da função social, efetivamente pautado pela Constituição Federal de 1988. Facilmente se verifica que o Estatuto da Cidade contempla limitações no campo do parcelamento<sup>7</sup> e edificações, da desapropriação e usucapião especial, sem falar no expressivo tema do direito de superfície. Contudo, na abordagem ambiental proposta, começa-se por ele os desdobramentos que a função socioambiental impõe sobre a propriedade privada.

---

<sup>7</sup> Grande impacto exerce o Estatuto da Cidade em relação à Lei n. 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, marco referencial para os loteamentos, levados a registro nas serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis.



### 3. Limitações Ambientais E Obrigações Registrais

Antes de adentrar-se à problemática ambiental, que se enovela com a propriedade e o sistema registral, convém buscar uma definição para os Registros Públicos, ou mesmo que seja para o Registro de Imóveis. Nesse sentido, quem bem situa essa definição é Santana de Melo (2004) em suas *Breves anotações sobre o Registro de Imóveis*, após introduzir o tema e sua natureza jurídica.

O autor compreende que de forma sábia a Lei dos Registros Públicos não define nenhum dos termos, deixando tal tarefa para a doutrina, apesar da Lei de Notários e Registradores definir esses serviços, em seu art. 1º, como de “organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

Na esteira de alguns doutrinadores apresentados, Santana de Melo (2004, p.2) concebe o Registro de Imóveis

[...] como órgão auxiliar do Direito Civil destinado ao assentamento de títulos públicos e privados, outorgando-lhes oponibilidade a terceiros, com ampla publicidade e destinado ao controle, cadastro, eficácia e autenticidade das relações jurídicas envolvendo imóveis, garantindo-lhes presunção relativa da prova da propriedade.

Com a definição posta, parte-se para o centro de irradiação da temática ambiental brasileira, que se encontra consagrado no art. 225 da Constituição Federal, consolidando um conjunto de princípios ambientais compreendidos pela doutrina e jurisprudência como direitos fundamentais da pessoa humana, extensivo ao número não *clausus* do quinto artigo da CF. Dentre eles merece destaque o princípio da função socioambiental da propriedade, com reflexos diretos de limitação e imposições registrais na propriedade privada urbana e rural.

São esclarecedoras as palavras do Ministro Eros Grau, citadas por Thomé (2014, p. 82), como se vê a seguir:

[...] a função social e ambiental não constitui um simples limite ao exercício do direito de propriedade, como aquela restrição tradicional, por meio da qual se permite ao proprietário, no exercício do seu direito, fazer tudo o que não prejudique a coletividade e o meio ambiente. Diversamente, a função social e ambiental vai mais longe e autoriza até que se imponha ao proprietário comportamentos positivos, no exercício do seu direito, para que a sua propriedade concretamente se adeque à preservação do meio ambiente.

O autor chama a atenção para entendimento jurisprudencial que destaca não apenas a impossibilidade em causar danos ambientais, no campo das obrigações negativas, mas também a necessidade de a propriedade ser exercida em benefício da sociedade e do meio

ambiente, impondo uma obrigação eminentemente positiva. É o aspecto difuso do direito de terceira dimensão, sempre bem exemplificados nos direitos ambientais, a impor um papel ativo na atuação do Estado brasileiro e da sociedade como um todo.

### 3.1 Limitações Ambientais Da Propriedade Urbana E Rural

O Estatuto da Cidade, nos termos dos artigos 5º, 6º, 7º e 8º, prevê a intervenção do Estado na propriedade privada, como já mencionado em caso de descumprimento da função socioambiental, mediante utilização compulsória a partir da imputação do IPTU progressivo no tempo. Cabe destacar que o registro do imóvel é obrigatório, como preceitua o art. 167 da Lei 6.015/73, lei de Registros Públicos, no inciso I, item 35, nos casos de “imissão provisória na posse, quando concedido [...] aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão”.

A imissão na posse em propriedade urbana, requerida liminarmente quando a desapropriação nas suas várias modalidades não se realiza pela via consensual, é de competência material exclusiva dos Municípios. Contudo, quando o assunto são as propriedades rurais, cujas competências são da União e dos Estados, no tema da intervenção, a exigência de registro na imissão também se apresenta e remete a essa necessidade, atendendo os preceitos da Lei Geral das Desapropriações, através do Decreto-Lei n. 3.365/41, em pleno vigor.

A temática ambiental mais relevante no campo das limitações da propriedade rural, no entanto, fica por conta de dois instrumentos normativos que se voltam à proteção ambiental das Unidades de Conservação e das Reservas Legais e Áreas de Preservação Permanente.

### 3.2 Áreas De Preservação E Suas Limitações Ambientais

As Unidades de Conservação, em sentido estrito, conforme definidas pela Lei 9.985/00, em seu art. 2º, I, se constituem em “espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, [...] legalmente constituídas pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, em regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção”.

No Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) as Unidades são classificadas como de (i) proteção integral e de (ii) uso sustentável, como definido em lei, podendo ser de domínio público ou privado. Quando há domínio público a desapropriação é obrigatória, assim como o registro na serventia.

De forma diferente das Unidades de Conservação (UC) instituídas pelo Código Florestal Brasileiro, pela Lei 12.651/12, as funções altamente relevantes dos ecossistemas florestais impõem limitações ao exercício do direito de propriedade, quer através das previsões das Áreas de Preservação Permanente (APP), quer pelas Reservas Legais (RL).

As APP não possuem previsão legal de registro, conforme dispõem os *numerus clausus* do art. 167, da Lei de Registros Públicos, e na prática não são também averbadas, como sustenta o Código no art. 3º, II, quando constituídas em caráter geral. Como regime jurídico dessas áreas, as limitações alcançam a excepcionalidade quanto a permissão para supressão de vegetação, há obrigação legal de recomposição, como dispõe o art. 7º, além do caráter obrigacional *propter rem*, cumulado com a inexistência de regra geral expressa quanto a averbação, como já mencionado.

Sobre o caráter obrigacional mencionado, vale destacar decisão do Superior Tribunal de Justiça ao confirmar que:

É de elementar inferência, dessarte, que a obrigação de conservação é automaticamente transferida do alienante ao adquirente, independentemente desse último ter responsabilidade pelo dano ambiental. Mais a mais, a doutrina tem entendido, à luz do dispositivo referido, que a manutenção da área destinada à reserva legal é obrigação *propter rem*, ou seja, decorre da relação existente entre o devedor e a coisa, de modo que o ônus de conservação imóvel é automaticamente transferido do alienante ao adquirente, independentemente deste último ter responsabilidade pelo dano ambiental (STJ, Resp 217.858, voto do Rel. Min. Franciulli Netto, DJ 19.12.2003).

No campo das Reservas Legais, que alcançam apenas as propriedades rurais, a averbação é uma regra, nos termos do art. 3º, III, do Código Florestal; diferente das APP, por abrangerem também as propriedades urbanas. Em relação às limitações, a principal imposta ao instituto remete ao fato de que a exploração da propriedade se dá apenas através de projeto de manejo florestal, devidamente aprovado pelo órgão ambiental.

Importa destacar dispositivo do *caput* do art. 29, e do parágrafo 3º, do Código Florestal Brasileiro, que institui cadastro ambiental específico, nos seguintes termos:

É criado o Cadastro Ambiental Rural (CAR), no Âmbito do Sistema Nacional de Informações sobre Meio Ambiente (SINIMA), registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais [...] O cadastramento não será considerado título para fins do reconhecimento do direito de propriedade ou posse.

O CAR previsto em lei dispensa a averbação, contudo, a matrícula deve Averbar o registro do Cadastro Ambiental Rural. Em relação ao princípio da especialização para a

Reserva Legal, adota-se as coordenadas geográficas com ponto de amarração do perímetro pelo sistema de georreferenciamento em UTM. Deve-se, ainda, quando de desmembramento provocado por venda, por exemplo, efetuar as remissões recíprocas de Averbações, nas duas matrículas, referentes à Reserva Legal.

### Considerações Finais

Nas discussões apresentadas, buscou-se lançar luzes sobre o aspecto da evolução histórica da propriedade privada, quando a obra de Coulanges (1975) foi a principal referência utilizada com destaque para as sociedades antigas, embriões da sociedade ocidental. A compreensão do contexto da propriedade não se esgota nos elementos apresentados, muito menos apenas nos cenários das Revoluções Industrial e Francesa, apesar de se apresentarem como relevos importantes que enriquecem o propósito de conhecer a dinâmica histórica de suas transformações.

Em Engels (1985) a propriedade foi pincelada em seu aspecto econômico, analisada como categoria suporte de produção das sociedades, verdadeiras fontes de limitações em seu uso, responsável pela emergência da propriedade imobiliária com a produção em escala proporcionada pela nascente indústria manufatureira. Nessa direção, várias possibilidades se abrem para a interpretação das limitações, com perspectivas de enriquecimento na continuidade e aprofundamento das questões postas.

O manuseio do diploma legal que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), analisado conjuntamente com o Novo Código Florestal trazem, por sua vez, temas atualizados dessas primeiras duas décadas do século XXI. Os reflexos que os institutos analisados projetam para o sistema registral, em especial como práticas a garantir um ambiente ecologicamente equilibrado e sadio à qualidade de vida, são por demais um desafio para os tempos atuais.

Percebe-se que os Registros, previstos nos *numerus clausus* do art. 167 da LRP, não alcançam os objetos nominados de Áreas de Preservação Permanente (APP), muito menos em Averbações, quando instituídas em caráter geral. Semelhante a essa questão, outras poderiam ser apresentadas em confronto com o Sistema Registral, que ainda não as enxerga e, exatamente por isso, deixa de contribuir para a consolidação e a eficiência dos avançados e recentes mecanismos ambientais voltados à qualidade de vida destas e das futuras gerações.

### Referências

- BRASIL. Lei nº 12.651/2012. Código Florestal Brasileiro. **Diário Oficial da União**, Brasília.
- BRASIL. Lei nº 10.257/2001. Estatuto da Cidade. **Diário Oficial da União**, Brasília.
- BRASIL. Lei nº 9.985/2000. Sistema Nacional de Unidades de Conservação. **Diário Oficial da União**, Brasília.
- BRASIL. Lei 8.935/1994. Lei de Notários e Registradores. **Diário Oficial da União**, Brasília.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil/1988. **Diário Oficial da União**, Brasília.
- BRASIL. Lei 6.015/1973. Lei de Registros Públicos. **Diário Oficial da União**, Brasília.
- BRASIL. Decreto-Lei nº 3.365/1941. Lei Geral das Desapropriações. **Diário Oficial da União**, Brasília.
- COMPARATO, Fábio Konder. **Ética: direito, moral e religião no mundo moderno**. São Paulo: Companhia das Letras, 2006.
- COULANGES, Fustel de. **A cidade antiga: estudos sobre o culto, o direito, as instituições da Grécia e de Roma**. Trad. Jonas Camargo Leite e Eduardo Fonseca. São Paulo: Hemus, 1975.
- DABUS, Carlos Alberto M. **Limitações ao direito de propriedade**. São Paulo: Rev. Fac. Direito da USP, 2012.
- ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. Trad. João Pedro Gomes. Lisboa: Avante; Moscovo: Progresso, 1985.
- RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: direito das coisas**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.
- ROUSSEAU, J. J. **Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens: precedido de discurso sobre as ciências e as artes**. 3. ed. Tradução de Maria Ermantina de Almeida Prado Galvão. São Paulo: Martins Fontes, 2006.
- \_\_\_\_\_. **O contrato social**. Apresentação de João Carlos Brum Torres; tradução de Paulo Neves. Porto Alegre: L&PM Pocket, 2012.
- SANTANA DE MELO, Marcelo Augusto. **Breves anotações sobre o Registro de Imóveis**. Disponível em: <https://www.jus.com.br/artigos/5669/breves-anotacoes-sobre-o-registro-de-imoveis>. Acesso em: 29 fev. 2016.
- THOMÉ, Romeu. **Manual de direito ambiental**. Bahia: Editora JusPODIVM, 2014.

WOLKMER, Antônio Carlos. **Fundamentos de História do Direito**. 6. Edição Belo Horizonte: Del Rey, 2011.